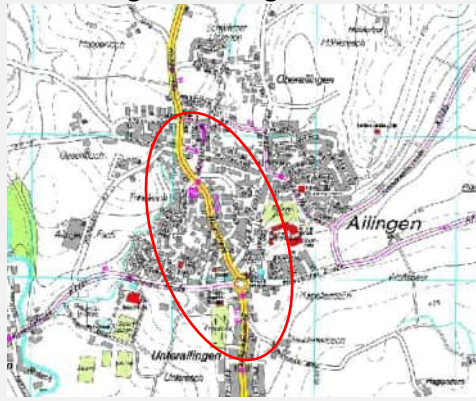


Vorgezogene Umweltprüfung

Bericht über die vorgezogene Prüfung der Umweltauswirkungen
zum Bebauungsplan Nr. 549 „Ortsmitte Ailingen“ (Stand 17.12.2025)

1 Übersicht über das Gebiet

Karte 1 Lage im Stadtgebiet:



Karte 2 Geltungsbereich:

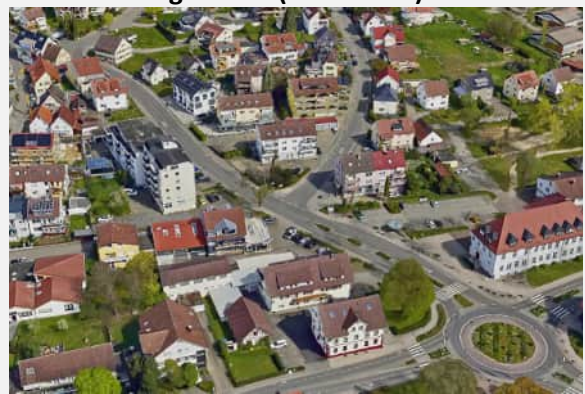


Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum des Kernortes der Ortschaft Ailingen. Er umfasst im Wesentlichen die Bereiche westlich und östlich der Hauptstraße. Der Bereich ist durch eine inhomogene Bebauung mit überwiegend mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden, durch Gewerbe- und Hotelbetriebe sowie einzelne ehemalige, landwirtschaftliche Gebäude und wenige größere Grünflächen gekennzeichnet. Ziel des Bebauungsplans ist die Generierung von Innenentwicklungspotenzial mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, d.h. die Nachverdichtung der jetzigen Bebauung bis zu einer GRZ von 0,6.

Karte 3 Schutzgebiete:



Karte 4 Schrägluftbild (Ausschnitt):



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete oder besonders geschützten Biotope, ein Naturdenkmal (Winterlinde, Nr. 84350160010) steht in der Grünfläche nord-westlich des Kreisverkehrs. Westlich des Gebietes befindet sich das Geschützte Biotop „Tobelbach westl. Ailingen“ (Nr. 183224351794), das von der Planung nicht betroffen ist.

2 Angaben zur Betroffenheit

2.1 Bestehende Planungen und Konzepte

Durch den Bebauungsplan sind folgende Planungen und Konzepte betroffen:

- Folgende Bebauungspläne sind betroffen:
 - o Abrundungssatzung Ittenhauser Straße – Bodenseestraße
 - o BP 528 Heiligasse – Weiherstraße
 - o BP 222 Eckmähde
 - o BP-Änderung 522/2 Änd. Eckmähde
 - o BP 533 Tobelesch-Ost
- Begrünungssatzung

2.2 Schutzgebiete

Durch den Bebauungsplan sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Naturdenkmal Winterlinde (Nr. 84350160010) in vorhandener Grünfläche (voraussichtlich nicht erheblich bei Erhaltung und Schutz des Baumes)
- Bodendenkmale in Teilen der bebauten Flächen

2.3 Umweltbelange/ Schutzgüter

Durch den Bebauungsplan sind folgende Umweltbelange/Schutzgüter betroffen

(stichpunktartige Darstellung der Betroffenheit, siehe Prüfliste im Anhang):

- Tiere: V. a. gebäude- und gehölbewohnende Arten können beim Umbau/Abriss von Bestandsgebäuden bzw. bei der Fällung von Bäumen betroffen sein; im Bereich des Kreisverkehrs wurden in der Vergangenheit eine Wochenstube des Großen Mausohrs und ein brütender Turmfalke festgestellt
- Fläche: Positive Wirkung (Ausschöpfung Innenbereichspotential vermindert Flächenverbrauch im Außenbereich)
- Boden: Versiegelung bislang unversiegelter, jedoch größtenteils überformter Böden (voraussichtlich geringe Erheblichkeit)
- Grundwasser: Verringerung Versickerungsrate (voraussichtlich geringe Erheblichkeit bei Durchführung von Retentionsmaßnahmen)
- Mensch:
 - o Temperatur: Durch den Entfall von Grünflächen und dichtere Bebauung ist ein lokaler Temperaturanstieg zu erwarten (voraussichtlich geringe Erheblichkeit bei Durchführung von Begrünungsmaßnahmen)
 - o Lärm: Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden Pegelwerte von > 65 dB(A) entlang der Hauptverkehrsachsen nördlich des Kreisverkehrs und bis über 70 dB(A) südlich des Kreisverkehrs gemessen. Eine Verkehrszunahme ist durch die Verdichtung und Erhöhung der Anzahl Wohnungen möglich. Aufgrund der Form und Ausdehnung des Gebietes ist jedoch nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Belastung durch Verkehrslärm entlang der Straßen zu rechnen. Zudem sieht der beschlossene Lärmaktionsplan 4 auf dem Straßenabschnitt südlich des Kreisverkehrs eine Geschwindigkeitsreduzierung vor
 - o Kampfmittel (voraussichtlich keine Erheblichkeit bei Durchführung von Sondierungsmaßnahmen und ggf. Bergung)

2.4 Zusammenfassung der Betroffenheit

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Eingriffsschwerpunkt im Bereich der Schutzgüter Arten (geschützte Tierarten, Eingriffsschwere abhängig vom Ergebnis des Artenschutzgutachtens und den tatsächlichen Baumaßnahmen). Bei den übrigen Belangen kann durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Erheblichkeit geringgehalten werden.

3 Angabe zur Verfahrensart nach BauGB

☐ Regelverfahren

Durch den Bebauungsplan sind zu erwarten

- erhebliche Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen),
- **und/ oder** schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (nach § 50 BImSchG).

Wenn einer der genannten Punkte zutrifft, sind ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Kompensationsbilanz mit Ausgleich erforderlich.

☐ vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Durch den Bebauungsplan

- sind **keine** erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) zu erwarten,
- **und** die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 UVPG oder Landesrecht) unterliegen, wird **nicht** vorbereitet oder begründet,
- **und** es bestehen **keine** Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen und der von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (nach § 50 Satz 1 BImSchG) zu beachten sind.

Wenn keiner der genannten Punkte zutrifft, sind weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-Kompensationsbilanz und damit auch kein Ausgleich erforderlich.

☒ beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt

- von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern oder
- 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden. Dazu ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen, bei der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind.

Die unter "vereinfachtes Verfahren" genannten Punkte dürfen bei Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ebenfalls nicht zutreffen.

4 Erforderliche Prüfungen und Fachgutachten

4.1 Fachgutachten

Es sind folgende Fachgutachten erforderlich:

- artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und ggf. Artenschutzgutachten beim Abbruch von Gebäuden
- Lärmschutzgutachten

4.2 Prüfungen

Es sind folgende Prüfungen erforderlich:

- Kampfmittelsondierung

5 Maßnahmen für die weitere Planung

5.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Schutz des Naturdenkmals Winterlinde
- ggf. Artenschutzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss/-umbau
- artenschutzfreundliche Beleuchtung und Gebäudegestaltung
- Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode
- Pflanzgebote, Dach-/Fassadenbegrünung
- Bodenschutzmaßnahmen: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, wasserdurchlässige, teilbegrünte Bodenbeläge
- (Grund-) Wasserschutzmaßnahmen: Regenwasserrückhaltung vor Ort (Retention in Rigolen, Grünflächen, Dachflächen)

5.2 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Klimaschutz: PV-Gründach, nachhaltige Wärmeversorgung, nachhaltiger Rückbau und Neubau der Bestandsgebäude (Prüfung Recyclingfähigkeit)
- Hitze: Bestandschutz Grünflächen und wertgebender Bäume, Durchgrünung (Freiräume, Außenbereich Gebäude, Außenhaut Gebäude), helle Beläge, Vermeidung unnötiger Versiegelung, baulicher Hitzeschutz (Ausrichtung, Fensterflächenanteil etc.)
- Starkregen: Keine speziellen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, Retention vor Ort

6 Fotos vom Baugebiet

Foto 1 Ehemalige, ungepflegte Streuobstwiese:



Foto 2 Garten des Hotels „Gerbe“:



Foto 3 Private Grünfläche:



Foto 4 Öffentliche Grünfläche „Rathausanlagen“:



Die Fotos 1, 2 und 3 zeigen größere, private Grünflächen im Geltungsbereich, in denen langfristig ein Innenentwicklungspotential denkbar ist. Auf Foto 4 ist die einzige öffentliche Grünfläche des Geltungsbereichs erkennbar, die, zentral gelegen, erhalten bleiben sollte.

Foto 5:



Foto 6:



Die Fotos 5 und 6 zeigen typische Hinterhofsituationen mit einem hohen Anteil versiegelter Fläche, sowohl zwischen und neben älteren, landwirtschaftlichen Gebäuden als auch in Bereichen modernen, mehrgeschossigen Wohnungsbaus.

7 Anhang: Prüfliste zur vorgezogenen Umweltprüfung

Folgende Aspekte wurden überschlägig geprüft:

Bestehende Planungen und Konzepte

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- bestehende Bebauungspläne
- Bodenseeuferplan
- Bodenseeuferbewertung
- Hochwassergefahrenkarte
- Starkregengefahrenkarte
- Landesweiter Biotopverbund
- Biotopverbundplanung
- ISEK
- Lärmaktionsplan
- Verkehrsentwicklungsplan

Schutzgebiete

- Natura 2000 Gebiete
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmäler
- Geschützte Biotope
- Wald und Waldschutzgebiete
- Wasserschutzgebiete

Umweltbelange/Schutzgüter

- Tiere (Rote Liste, ASP)
- Pflanzen (Rote Liste, ASP)
- Fläche
- Boden
- Grundwasser
- Kampfmittel
- Altlasten
- Oberflächengewässer
- Luft
- Klima
- Landschaft
- Biologische Vielfalt
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Bevölkerung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern
- Auswirkungen aus schweren Unfällen in Betriebsbereichen